



נספח הרחבות

מסמך מידע והנחיות להגשה

מהו נספח הרחבות?

נספח הרחבות בניה מפרט את התוספות המבוקשות למבנה קיים לכל יח"ד ומאפשר לבעלי דירות לממש את מלוא זכויות הבנייה המותרות עפ"י תוכנית מפורטת (תב"ע) החלה על המגרש. מטרת הנספח היא הנחיית תהליך ההרחבה העתידי בצורה מסודרת ונכונה תכנונית עמ"נ ליצור הסכמה ושלוש בין השכנים בשלב הבקשה להיתר, וכן שמירה על השתלבות עיצובית ותכנונית בין המבנה המקורי לתוספת העתידית.

מתי נדרש להגיש נספח הרחבות?

כשיש יתרת זכויות בנייה עפ"י תב"ע ובמגרש/במבנה המבוקש ישנן למעלה מ- 2 יח"ד.
*לעיתים תיתכן דרישה נקודתית בהתאם לשיקול דעת הוועדה.

כאשר ישנם כמה מבנים במגרש אחד, הנספח יוגש בהתאם לחלוקה הבאה:

1. כאשר זכויות הבניה עפ"י התב"ע הן לכל המגרש כנגזרת משטח המגרש, יש להגיש נספח הרחבות אחד לכל המבנים הקיימים במגרש.
*במגרשים גדולים מאוד תתכן דרישה לביצוע תוכנית חלוקה למגרש.
2. כאשר זכויות הבניה עפ"י התב"ע מוגדרות לכל יח"ד בפני עצמה, יש להגיש נספח הרחבות לכל מבנה בנפרד. (אם אין במבנה מעל 2 יח"ד לא נדרש נספח, כנכתב לעיל).

רק לאחר אישור הנספח על ידי הוועדה המקומית, ניתן יהיה להגיש בקשה להיתר בנייה לצורך ההרחבה בפועל.
בבנייה יזמית, חלה חובה על היזם להגיש נספח הרחבות על כל בקשה להיתר הכוללת יותר מ-2 יחידות דיור, אם לא נוצלו כל שטחי הבנייה המותרים על פי התב"ע.

מי יכול להגיש את הנספח?

רק בעלי תעודה מקצועית (הנדסאי/מהנדס) יכולים להגיש בקשה לנספח הרחבות באמצעות הטופס הייעודי.
הגשת הנספח תהיה בשם בעל/י הדירה ובהסכמתם או בשם היזם - בנספח הרחבות של בנין מגורים חדש.
הבקשה תתקבל לאחר בדיקת תנאי סף - בדיקה מקדימה לכך שההרמוניקה כוללת את כלל הפרטים הנדרשים בהתאם למפורט בנוהל זה.



נהלים והנחיות:

1. יש לנצל את כל זכויות הבניה הנותרות בחלוקה שוויונית (ככל הניתן) בין הדירות במגרש.
2. בתכנון הרחבה חיצונית הבולטת משלד המבנה יש לתכנן את התוספות בהתאמה למבנה הקיים ולשמור על צורת מבנה אסתטית, במבנה סימטרי יש לשמור על אחידות וסימטריה.
3. תכנון ההרחבה יהיה לרווחת התושב ושיפור איכות חיים (הגדלת החללים, תוספת חדרים וכו') ולא למטרת תכנון יח"ד נוספות מעבר למותר בתב"ע.
4. בתכנון התוספות ומיקום הפתחים יש להקפיד על שמירת פרטיות ומניעת היזק ראייה של הדירות הסמוכות- מיקום פתחים לא יהיה אחד מול השני, שמירת מרחק בין קירות המבנים כנדרש:
*מרחק בין קירות עם פתחים (באחד הקירות או בשניהם) - לפחות 6 מ'.
*מרחק בין קירות ללא פתחים- לפחות 4.5 מ'.
5. חזיתות- יש לתכנן בשפה עיצובית התואמת לחזיתות הקיימות תוך התייחסות לחיפויים משתלבים, צורת ומיקום הפתחים, סוגי מעקות וחומרי גמר (צבע אלומיניום, וכו') בדגש על שמירת נראות חיצונית אסתטית.
6. גגות- תכנון גגות בהתאמה לגגות המבנים בסביבה.
7. הערה ליזמים: תנאי לשיבוץ לוועדה של הבקשה להיתר- בדיקת נספח ההרחבות.

ההרמוניקה תכלול:

1. שובל פרטים (במקום טופס 1) המציין: כותרת- נספח הרחבות, מס' בקשה, מבקש, עורך, שם ישוב, מס' מגרש/ים, תב"ע, סוג דגם (במידת הצורך), אזור לחתימות כולל-שם, ת.ז ותאריך.
2. תרשים סביבה בקנ"מ 1:250 כולל גבולות מגרשים, קווי בנין+ מידות, ולסמן בבירור קונטור מבנה קיים והרחבות מוצעות.
3. תוכניות, חתכים וחזיתות- יש להציג בקנ"מ 1:100 שרטוט אדריכלי של התוספות בכל קומה כולל עובי קיר ופתחים, סימון מספרי מגרשים ומספרי דירות, ולציין הערה ליד התוכניות: "יתאפשרו שינויים קלים במיקום, כמות וגודל הפתחים, מותנה בשמירה על שפה עיצובית תואמת ולשיקול דעת הוועדה".



4. יש לסמן בצבעים שונים בתוכניות שימוש בשטחים מקורים שאושרו (ומוצע סגירת קירות בלבד) לעומת שטחים מוצעים בנספח ולהתאים לטבלת השטחים.
5. חישוב וטבלת שטחים - יש להציג חישוב תוספות מוצעות בשיטת "מסגרת והורדות". יש להציג בטבלת השטחים עמודות של – זכויות הבניה עפ"י התב"ע, שטח קיים לכל יח"ד, שטח מקורה (ללא קירות) שאושר בהיתר קודם, שטח תוספות מוצעות לכל יח"ד, שטח סה"כ קיים+מוצע.
6. חתימות: חתימת מבקש ועורך הבקשה. בנספח של דיירים בבניה רוויה (שהמבקש הוא בעל הנכס ולא יזם) נדרש בנוסף חתימות של כל השכנים במגרש.
7. לאחר השלמת דרישות ותשלום אגרות הנספח ישובץ לוועדה.

• [למילוי טופס בקשה לנספח הרחבות](#)

